



RELATÓRIO MENSAL
FATOR VERITÀ FII

Abril de 2018



FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

PERFIL DO FUNDO

O Fator Verità FII (Fundo) é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como objetivo a aquisição de ativos financeiros de base imobiliária, como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letra de Crédito Imobiliário (LCI), Letras Hipotecárias (LH), quotas de FII, quotas de FIDC, quotas de FI Renda Fixa e Debêntures. O *Benchmark* do Fundo é IGP-M + 6% a.a. com prazo de duração indeterminado.

Os rendimentos deste são isentos de Imposto de Renda para investidores pessoas físicas que não detenham mais de 10% do total de cotas emitidas pelo Fundo. Estes rendimentos são pagos mensalmente, sem carência.

Principais Características	
Fundo	Fator Verità FII
Tipo	Fundo de Investimento Imobiliário
Administrador	Banco Fator S.A.
Gestor	Fator Administração de Recursos Ltda (FAR)
Escriturador	Itaú Corretora de Valores
Custodiante	Banco Itaú
Publico Alvo	Investidores em Geral
Prazo de Duração	Indeterminado
Taxa de Administração	1,0% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo
Rendimentos	Mensal
Benchmark	IGP-M + 6,0% a.a.
Valor Inicial da Cota	R\$ 100,00
Cotas Emitidas na 1ª emissão	28.941.930
PL na Emissão	R\$ 30.160.121,94
Código de Negociação	VRTA11
Código ISIN	BRVRTACTF008
Ofertas Concluídas	5 emissões de cotas realizadas

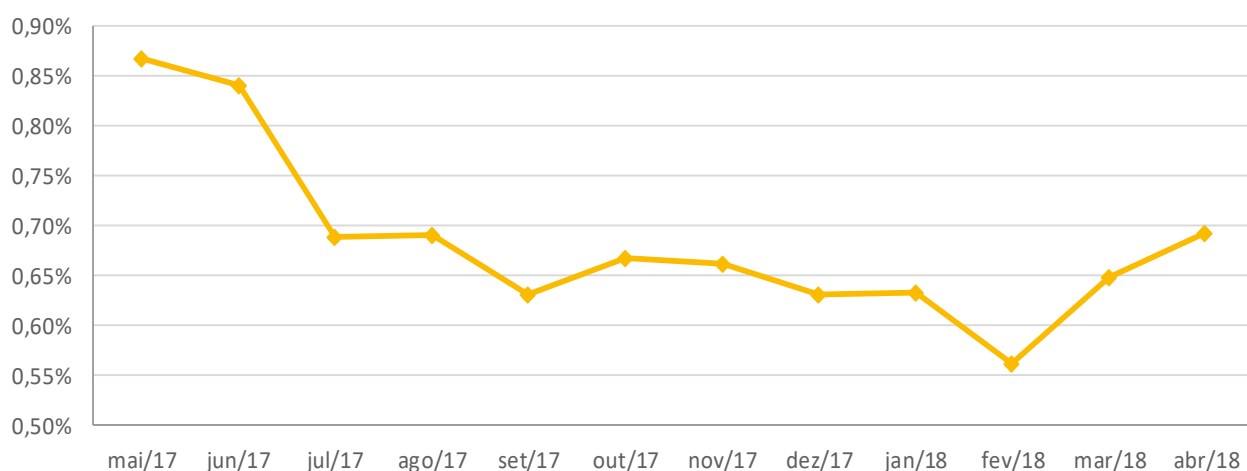
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Mini DRE	abr/18
Resultado CRI (Juros + Correção)	R\$ 1.716.475,39
Resultado LCI	R\$ 00.000,00
Rendimentos Sobre FIIs	R\$ 18.044,40
Resultado Fundos de Liquidez	R\$ 00.000,00
Resultado Compromissada	R\$ 146.191,25
Total de Receitas	R\$ 1.880.711,04
(-) Despesas	-R\$ 223.201,13
(+/-) Ajustes	R\$ 1.421,35
Distribuição Efetiva	R\$ 1.658.931,26
Distribuição por cota	R\$ 0,74

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de Abril foi de R\$0,74 por cota, perfazendo um Dividend Yield de 0,68% sobre a cota de mercado.

Período	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial	Distribuição por Rendimento (R\$)	Nº de Cotas	Distribuição por Cota (R\$)	Cota de Mercado	Dividend Yield
mai/17	174.780.209,95	103,15	1.661.384,00	1.694.502	0,98	113,00	0,87%
jun/17	173.161.152,58	102,19	1.627.536,10	1.694.502	0,96	114,30	0,84%
jul/17	233.628.402,99	104,21	1.372.546,62	1.694.502	0,81	117,69	0,69%
ago/17	233.770.123,87	104,28	1.748.603,22	2.241.799	0,78	113,00	0,69%
set/17	234.779.848,46	104,73	1.569.259,30	2.241.799	0,70	110,91	0,63%
out/17	234.063.839,18	104,41	1.614.095,28	2.241.799	0,72	107,90	0,67%
nov/17	233.058.031,48	103,96	1.569.259,30	2.241.799	0,70	105,89	0,66%
dez/17	233.119.958,73	103,99	1.569.259,30	2.241.799	0,70	111,00	0,63%
jan/18	234.292.280,76	104,51	1.569.259,30	2.241.799	0,70	110,73	0,63%
fev/18	234.542.949,57	104,62	1.345.079,40	2.241.799	0,60	106,99	0,56%
mar/18	233.550.300,48	104,18	1.546.841,31	2.241.799	0,69	106,35	0,65%
abr/18	230.624.565,68	102,87	1.636.513,27	2.241.799	0,74	106,95	0,68%

Dividend Yield


¹ Lei nº 8.668.

*Dividend Yield é calculado a partir da cota de mercado.

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

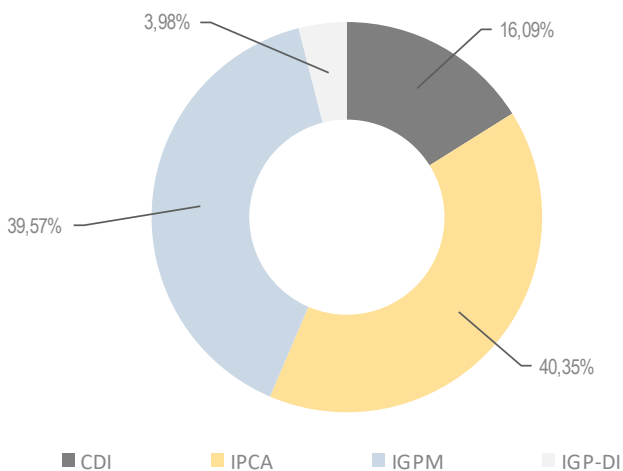
Ativo	Cetip	Emissor	Emissão / Série	Risco da Operação	Tx. Aquisição (a.a.)	Indexador	Pagamento Juros	Data de Vencimento	Rating Na Emissão	Rating	Data	Agência de Rating	% da Carteira Investida	Valor
Shopping Limeira	15L0542353	Apice	1º/22ª	Shopping	9,67%	IPCA	Mensal	07/12/27	brAA- (sf)	brAA- (sf)	18/08/2017	S&P	4,00%	7.883.421,71
MRV 2	16F0071780	Apice	1º/63ª	Corporativo	2,00%	CDI	Mensal	21/06/19	AA-	br AA- ¹	04/07/2017	Fitch	3,02%	5.953.199,86
Mega Moda	16G0500404	Apice	1º/74ª	Shopping	9,32%	IPCA	Mensal	17/07/24	-	-	-	-	5,38%	10.588.518,77
MRV 3	16J0799248	Apice	1º/79ª	Corporativo	2,00%	CDI	Mensal	08/10/18	AA-	br AA- ¹	04/07/2017	Fitch	1,02%	2.006.354,65
Montanini	16L0152594	Apice	1º/83ª	Loteamento	11,00%	IGPM	Mensal	16/07/31	-	-	-	-	0,57%	1.116.062,46
Kroton	13L0034539	Barigui	1º/1ª	Corporativo	8,65%	IGPM	Mensal	15/09/28	-	-	-	-	1,44%	2.844.179,73
Petrobras Macaé	14I0121166	Barigui	1º/8ª	Corporativo	7,30%	IGPM	Mensal	20/10/23	AAA	AA+(bra) ¹	27/02/2018	Fitch	3,56%	7.010.067,00
Pulverizado 156	10D0018560	Brazilian	1º/156ª	Pulverizado	7,30%	IGPM	Mensal	13/12/39	BBB	Bsf(bra)	02/04/2017	Fitch	1,61%	3.167.911,73
Pulverizado 157 (Sub)	10D0018564	Brazilian	1º/157ª	Pulverizado	12,00%	IGPM	Mensal	13/12/2039	-	-	-	-	0,53%	1.046.513,38
Pulverizado 180	10I0020427	Brazilian	1º/180ª	Pulverizado	8,00%	IGPM	Mensal	20/08/40	A+	A+sf(bra)	02/04/2018	Fitch	0,13%	250.490,59
Pulverizado 259	11I0019326	Brazilian	1º/259ª	Pulverizado	8,70%	IGPM	Mensal	20/09/31	-	-	-	-	0,25%	496.003,64
Pulverizado 261	11J0012950	Brazilian	1º/261ª	Pulverizado	8,28%	IGPM	Mensal	20/10/41	A+	A+sf(bra)	08/12/2017	Fitch	0,41%	808.088,75
Pulverizado 269	11K0018241	Brazilian	1º/269ª	Pulverizado	8,00%	IGPM	Mensal	20/11/41	A-	A-sf(bra)	13/12/2017	Fitch	0,06%	109.276,80
Máxima	13C0038450	Cibrasec	2º/192ª	Pulverizado	6,50%	IGPM	Mensal	22/07/23	-	-	-	-	0,40%	794.018,11
Rizzo	13C0037023	Cibrasec	2º/208ª	Loteamento	9,00%	IGPM	Mensal	20/07/24	-	-	-	-	2,56%	5.047.551,90
Rizzo 2	15F0717310	Cibrasec	2º/255ª	Loteamento	10,50%	IGPM	Mensal	04/05/27	-	-	-	-	4,30%	8.457.794,23
Grupo CEM	17I0152208	Cibrasec	4º/100ª	Loteamento	10,00%	IGPM	Mensal	28/04/28	-	-	-	-	4,48%	8.825.610,03
Valle Loteamento	16K0862724	Forte	1º/19ª	Loteamento	12,00%	IGPM	Mensal	20/11/26	A-	brA-(sf)	16/11/2016	Austin	1,41%	2.771.243,94
Ultra	17K0216759	Gaia	4º/100ª	Corporativo	6,75%	IGPM	Mensal	20/04/2031	-	-	-	-	5,98%	11.766.470,23
Diálogo II	18C0804313	Gaia	4º/106ª	Residencial	6,10%	IGPM	Mensal	10/07/26	-	-	-	-	7,28%	14.322.901,94
Fleury	12E0018824	Gaia	4º/34ª	Corporativo	7,00%	IGPM	Mensal	18/10/21	AA	Aa2.br ¹	01/06/2017	Moody's	0,19%	379.983,72
Lagoa Serena	12F0022143	Gaia	4º/39ª	Loteamento	8,00%	IGPM	Mensal	20/12/21	-	-	-	-	1,44%	2.842.879,72
Shopping Valparaíso	13D0463613	Gaia	4º/52ª	Shopping	2,00%	CDI	Mensal	14/07/23	-	-	-	-	3,12%	6.138.018,06
THCM	15F0599984	Gaia	4º/79ª	Loteamento	10,50%	IGPM	Mensal	14/11/27	-	-	-	-	3,11%	6.129.966,65
Shopping Bahia	10G0033154	Gaia	4º/7ª	Shopping	7,13%	IGP-DI	Mensal	10/05/25	AAA	AA+	18/08/2017	S&P	2,33%	4.588.388,23
GSP	12E0035783	Gaia	5º/29ª	Loteamento	10,00%	IPCA	Mensal	25/10/21	-	-	-	-	0,83%	1.630.217,21
Urbplan III	12F0028370	Habitasec	1º/12ª	Loteamento	8,75%	IPCA	Mensal	15/10/22	-	-	-	-	4,04%	7.963.308,02
JPS	10K0018948	Habitasec	1º/1ª	Shopping	7,50%	IGP-DI	Mensal	15/10/20	A+	A+ ²	04/07/2013	Fitch	2,01%	3.951.290,22
General Shopping II	12L0023446	Habitasec	1º/20ª	Shopping	6,95%	IPCA	Mensal	10/12/24	-	-	-	-	2,32%	4.576.737,51
Mamoré	16F0242080	Habitasec	1º/64ª	Loteamento	12,00%	IGPM	Mensal	15/07/24	-	-	-	-	2,22%	4.368.156,60
Rumo	12H0020412	RB Capital	1º/107ª	Corporativo	6,30%	IPCA	Mensal	20/06/27	A	Asf(bra)	23/06/2017	Fitch	3,74%	7.359.434,06
Rede D'or 3	16G1479395	RB Capital	1º/109ª	Corporativo	7,38%	IPCA	Mensal	07/05/26	AA+	AA+sf(bra)	12/01/2018	Fitch	1,55%	3.047.665,98
Perini	16H0268853	RB Capital	1º/119ª	Corporativo	7,63%	IPCA	Mensal	17/03/26	-	-	-	-	3,28%	6.450.987,40
Rede D'or	16B0764930	RB Capital	1º/122ª	Corporativo	8,28%	IPCA	Mensal	07/05/26	AA+	AAAsf(bra)	12/01/2018	Fitch	4,23%	8.332.621,25
Rede D'or 4	17H0164854	RB Capital	1º/165ª	Corporativo	6,35%	IPCA	Mensal	06/11/27	AAA	AAAsf(bra)	12/01/2018	Fitch	4,87%	9.581.898,96
BR Distribuidora I	12J0037879	RB Capital	1º/69ª	Corporativo	5,08%	IPCA	Mensal	15/04/31	AAA	AA+(bra) ¹	27/02/2018	Fitch	0,73%	1.427.821,53
Shopping Lajeado	13B0036712	RB Capital	1º/86ª	Shopping	6,50%	IPCA	Mensal	15/02/23	-	-	-	-	0,68%	1.339.063,48
BR Distribuidora II	13H0094454	RB Capital	1º/93ª	Corporativo	6,46%	IPCA	Mensal	15/12/23	AAA	AA+(bra) ¹	27/02/2018	Fitch	1,82%	3.592.650,43
Renner	13K0111771	RB Capital	1º/95ª	Corporativo	7,73%	IPCA	Mensal	15/10/29	AA+	AA+sf(bra)	26/10/2017	Fitch	2,01%	3.965.478,15
BRMalls	14C0067892	RB Capital	1º/97ª	Shopping	6,34%	IPCA	Mensal	06/03/24	AA	Aa2.br	09/11/2017	Moody's	3,86%	7.589.677,90
PPG	12I0017699	RB Capital	1º/94ª	Corporativo	4,30%	IPCA	Anual	12/06/23	AAA	AAAsf(bra)	28/07/2017	Fitch	0,61%	1.197.398,99
BRF	16D0112504	TRX	1º/14ª	Corporativo	7,76%	IGPM	Mensal	12/12/31	-	-	-	-	1,17%	2.303.969,25
Banestes Recebíveis Imobiliários (BCRI)				FII	n.a.	IGPM	Mensal	n.a.	-	-	-	-	1,45%	2.848.828,00

¹ Rating Corporativo

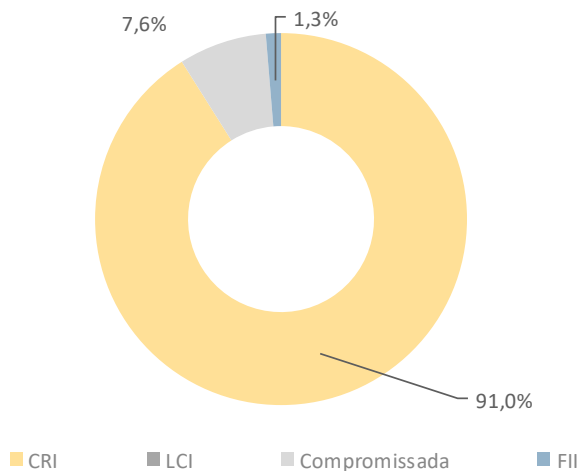
² Rating Descontinuado em 2013

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Distribuição da Carteira por Indexador

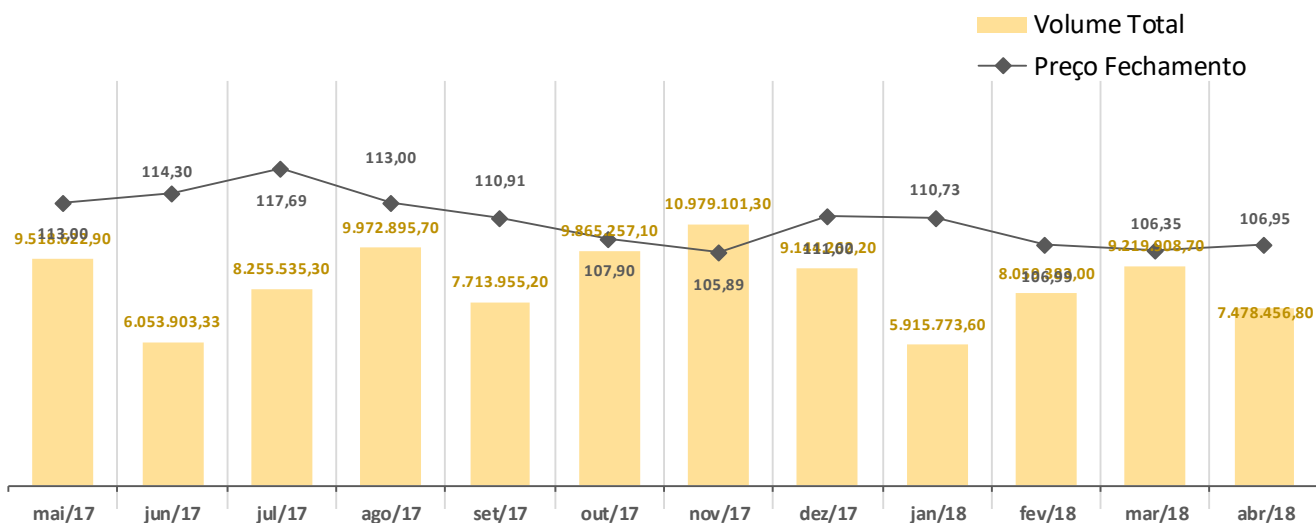


Distribuição da Carteira por Ativo



DESEMPENHO DO FUNDO NO MERCADO SECUNDÁRIO

Mercado Secundário



Fonte: Bloomberg, Banco Fator.

ESCLARECIMENTO DO GESTOR

No mês de Abril o Fundo concluiu o mês com R\$ 102,87 de cota patrimonial e R\$ 106,95 de cota a mercado. A distribuição de dividendos no mês foi de R\$ 0,74 (R\$ 7,90 no últimos 12 meses) por cota ou 0,68% de dividend yield por cota (8,47% no cálculo anualizado).

O **CRI BMW** (Sec, Emissão, Série) com vencimento inicial em 17/12/2022 foi resgatado antecipadamente em 04/04/2018 pelo Devedor. Este CRI possuía multa de resgate antecipado de 2,00%. O Fundo possuía 33 quantidades, o que gerou uma multa de resgate antecipado de R\$ 169.769,32 (R\$ 0,08 por cota), que foi distribuída aos cotistas do Fundo.

O **CRI Pulverizado 156** e o **CRI Pulverizado 157 (Sub)**, ambos da Brazilian Securities, conforme informado no relatório do mês passado, sofreram marcação de PDD de 26% e 100% respectivamente. Haverá assembleia para deliberar diversos pontos relativos a estes CRI no dia 03/05/2018, havendo quórum suficiente para votação a ideia é passar para pagamento sequencial, conforme item iii) do edital de convocação.

O **CRI Urbplan** (12F0028370, R\$ 7.963.308,02 volume investido em 29/03/2018) foi marcado com PDD de 64% do valor do título com montante de R\$ 5.425.401,75 na marcação do ativo. Como já é de conhecimento do mercado a Urbplan pediu RJ no dia 16/04 a qual foi deferida pelo Juiz Daniel Carnio Costa da 1ª Vara de Falências de São Paulo no dia 25/04/2018. O Gestor já solicitou à Securitizadora AGT para deliberar o vencimento antecipado da CCB que serve de lastro para esta operação, solicitação a qual ainda não foi atendida.

O vencimento antecipado da CCB ensejaria a passagem automática do pagamento pró rata para o pagamento sequencial, o que direcionaria todo o pagamento recebido em conta do patrimônio separado para os CRI Sênior (13 Série) em detrimento dos CRI Mezaninos (14 Série) e dos CRI Subordinados (15 Série) desta emissão.

As garantias da operação são os recebíveis que foram cedidos fiduciariamente para o Patrimônio Separado da Habitasec, conforme rege no documento “INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA”. Desta maneira todos os valores a serem pagos pelos mutuários desta operação devem ser recebidos em conta do Patrimônio Separado. A Urbplan no seu pedido de Recuperação Judicial solicitou que estes recebíveis fossem devolvidos a ela. O Fundo, em conjunto com os outros credores da Urbplan já está se posicionando para evitar tal efeito sob os Recebíveis Cedidos, em especial para operações de mercado, como a série 12F0028370 que o Fundo possui.

Novas alocações

O **CRI Tecnisa** (Ourinvest, 1 emissão, 6 série) foi adquirido no dia 19/04/18 com PU de R\$ 45.125,90, no total de 84 quantidades, somando R\$ 3.790.575,28. Possui taxa de CDI+2,30% a.a. e como garantias estoque de mínimo de 150% para unidades residenciais e 170% para unidades comerciais, com concentração mínima de 50% de unidades em São Paulo.

Pipeline de alocações

O Gestor está analisando 3 operações para alocar em Maio/Junho, que, caso sejam aprovados em sua totalidade poderiam totalizar R\$ R\$ 25 mm em alocações.

INFORMAÇÕES OPERACIONAIS

Fundo: Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.664.201/0001-00

Administrador: Banco Fator S.A.

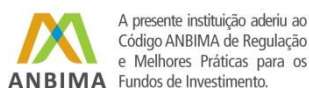
Gestor: Fator Administração de Recursos Ltda. (FAR)

Custodiante: Itaú Unibanco S.A.

Número de Cotistas: 7.599 (Pessoas Físicas: 7.583; Pessoas Jurídicas: 16)

Código Bovespa: VRTA11

Contato: fundosimobiliarios@fator.com.br



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

ADVERTÊNCIA: Este material não constitui uma oferta e/ou solicitação de aquisição de quotas de fundos de investimento. As informações contidas neste material são de caráter exclusivamente informativo. As informações contidas neste documento não necessariamente foram auditadas. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do fundo garantidor de créditos – FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Para avaliação da performance do fundo é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 meses. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.